

Gemeinde Schemmerhofen

Ortsteil Ingerkingen
Kreis Biberach



BEBAUUNGSPLAN (nach § 13b BauGB)

Baugebiet „Siedlungsstraße“

Schemmerhofen / Ortsteil Ingerkingen

BEGRÜNDUNG

Billigungsbeschluss

Planstand : 30.11.2020

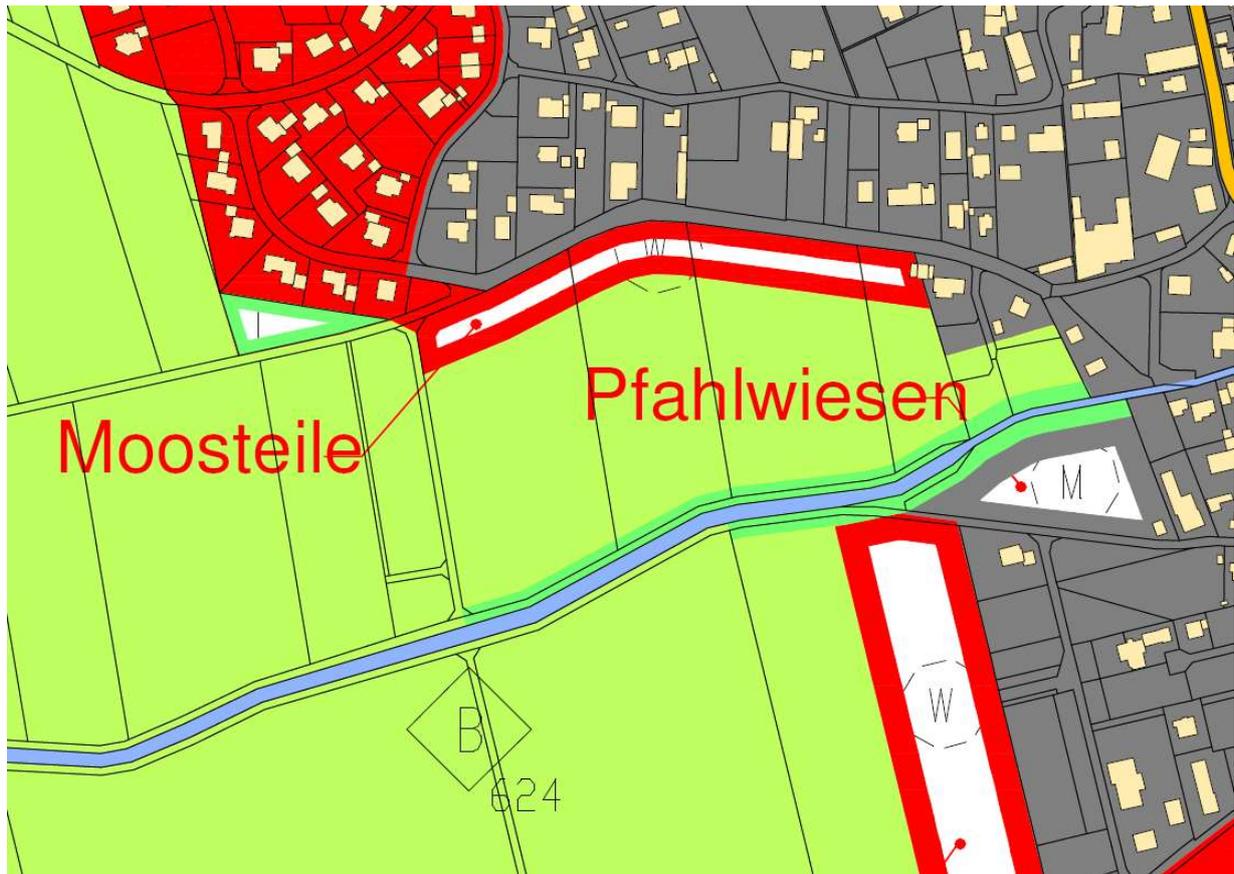
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im genehmigten Flächennutzungsplan (2010, 1. Änderung) der Gemeinde Schemmerhofen, Ortsteil Ingerkingen als Wohngebiet (Moosteile) ausgewiesen.

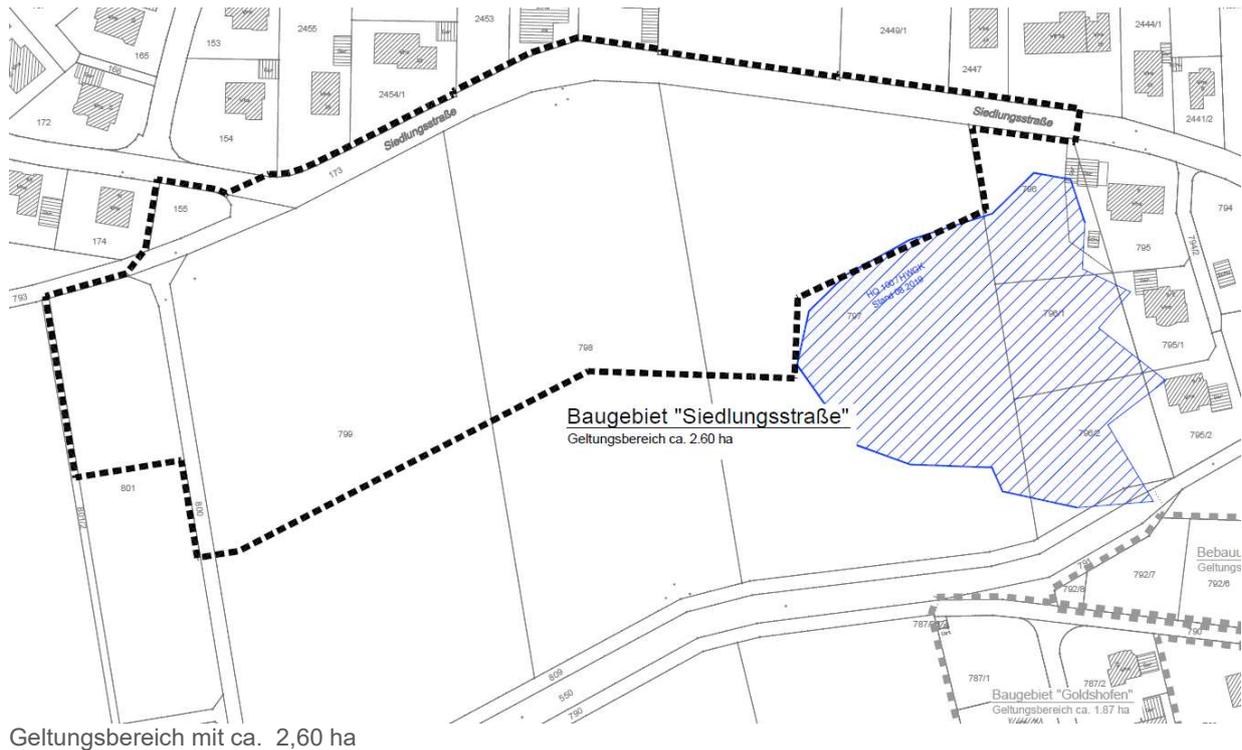
Mit einer Baufläche < 1 ha wird es nach § 13b BauGB entwickelt.



Auszug aus dem FNP

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für Schemmerhofen ist der Bedarf an Wohngebietsflächen permanent vorhanden. Derzeit sind in der Ortslage Ingerkingen keine freien Bauplätze im Eigentum der Gemeinde, welche verkauft werden können. Über den Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung gewährleisten. Die südlich des Rotbachs liegenden Baugebiete „Goldshofen“ und Pfahlwiesenstraße II“ sind alle verkauft.



Geltungsbereich	ca.	2.60 ha
davon :		
Parzelle 155	ca.	334 m ²
Teilfläche aus Parzelle 173	ca.	2 499 m ²
Teilfläche aus Parzelle 793	ca.	306 m ²
Teilfläche aus Parzelle 797	ca.	5 595 m ²
Teilfläche aus Parzelle 798	ca.	6 315 m ²
Teilfläche aus Parzelle 799	ca.	8 505 m ²
Teilfläche aus Parzelle 800	ca.	476 m ²
Teilfläche aus Parzelle 801	ca.	1 924 m ²
Flurstücksliste		

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,60 ha.

Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung von Ingerkingen an.

- Nördlich an das Plangebiet grenzt auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches die teilausgebaute Siedlungsstraße an. Ein kleiner Teilbereich überlappt den Geltungsbereich mit dem Bebauungsplan „Leim-Breitwiesen Teil 1“.
- In Richtung Westen schließen langwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Südlich fällt das Gelände leicht Richtung Rotbach ab. Die südlich angrenzenden Flächen liegen zwar außerhalb des Geltungsbereiches, werden aber für die Herstellung eines Retentions-/ Versickerungsbeckens genutzt. Danach schließt der Rotbach an.
- Im Osten orientiert sich der Geltungsbereich an der HQ₁₀₀-Linie aus den Hochwassergefahrenkarten.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Die Erschließungsstraßen (Siedlungsstraße und Straße zum Bolzplatz/Spielplatz) sind teilausgebaut.

Topographisch steigt das Plangebiet von Süden nach Norden leicht an. Die Siedlungsstraße weist eine Höhenlage von 516-517 müNN auf. Im Tiefpunkt hat das Gelände eine Höhe mit ca. 515 müNN.

1.4 Einschränkungen / Randbedingungen

Für das Plangebiet sind diverse Punkte in der Umsetzung mit einzubeziehen. Hier handelt es sich überwiegend um:

- Konzeption für die Regenwasserretention für das Plangebiet
- Gewährleistung eines ungehinderten Verkehrs für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf der Siedlungsstraße
- Hochwasserfreiheit für das Baugebiet (bezogen auf das HQ_{extrem} aus den Hochwassergefahrenkarten)

1.5 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und an den in Ingerkingen in den letzten Jahren umgesetzten Wohngebieten.

Grundsätzlich soll im geplanten Wohngebiet die Bebauung für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Über die Vorgaben einer maximalen Gebäudehöhe mit 8,50 m und einer Mindestdachneigung mit 20° können Gebäude mit zwei Vollgeschossen erstellt werden. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zugelassen. Für Garagen sind außerdem auch Flachdächer zugelassen.

Über die Festsetzungen soll das ländliche Einfamilienhaus, in all seinen Facetten umsetzbar sein.

Die östlichste Parzelle ist für eine dreigeschossige Bauweise, mit einer maximalen Gebäudehöhe mit 10,50 m, auch für eine massivere Bauweise vorgesehen.

Zur Verkehrsberuhigung wurden in der Siedlungsstraße zwei versetzte Grüninseln eingeplant. Diese sollen den relativ geraden Linienverlauf der Straße unterbrechen.

In der Erschließungsstraße sind zur Verkehrsberuhigung zwei Aufweitungsbereiche mit innenliegender Grüninsel geplant.

Von Westen kommt über die Parzelle 793 ein höher frequentierter, landwirtschaftlicher Weg auf die Siedlungsstraße. Über die neue Straßenführung wird dieser Verkehr rechtwinklig auf die Siedlungsstraße geleitet. Somit ist auch hier eine deutliche Verkehrsberuhigung vorhanden. Die Straße ist im Einmündungsbereich deutlich aufgeweitet und über eine überfahrbare Pflasterinsel auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet.

Auf der Westseite ist als Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ein 4 m breiter Heckenstreifen geplant.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Siedlungsstraße in Richtung Ortsdurchfahrt (B465).

Nach Westen verläuft die Siedlungsstraße (auch über die Moosstraße) weiter in die Wohngebiete.

Entwässerungssystem

Als Entwässerungssystem ist ein Trennsystem mit getrennter Ableitung von Regen- und Schmutzwasser geplant.

Schmutzwasserkanalisation

In der Siedlungsstraße verläuft ein Mischwasserkanal, in den das Schmutzwasser aus dem Plangebiet eingeleitet wird.

Der Schmutzwasserkanal mündet dann über die Reuteäcker Straße (entlang des Rotbaches) in den zentralen Mischwasserkanal des Ortsteils Ingerkingen und weiter zum zentralen RÜB Ingerkingen.

Eine Entwässerung der Untergeschosse im freien Gefälle ist nicht gewährleistet. Außerdem ist aus dem Mischwasserkanal der Siedlungsstraße mit Rückstau im Regenwetterfall zu rechnen.

Laut Satzung ist die Rückstauenebene die Straßenoberkante. Es wird vorausgesetzt, dass alle Gebäude nach Satzung mit einer Rückstauvorrichtung an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst wenig verändert werden. Im Gebiet sollte nach den geltenden Vorschriften möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Um die Baugrundverhältnisse beurteilen zu können, wurde die Firma Baugrund Süd mit entsprechenden Erkundungen beauftragt. Ein Gutachten wurde bereits am 08.10.2013 gefertigt. Eine Nacherkundung im Bereich des geplanten Versickerungs-/ Retentionsbeckens ist aus dem Jahre 2019 (12.08.2019).

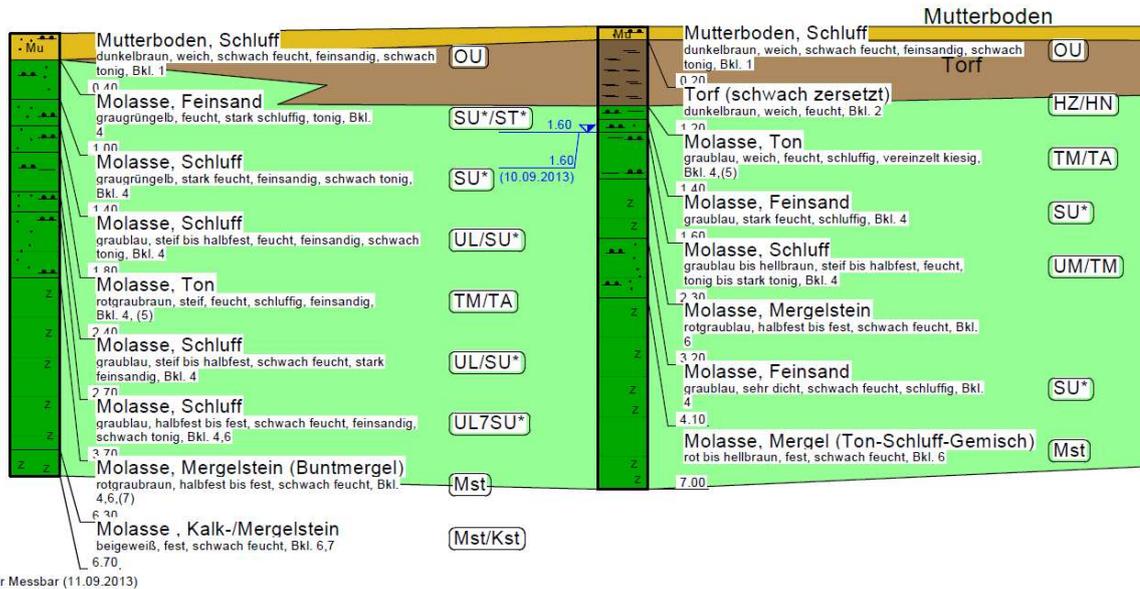
Als Fazit kann festgehalten werden, dass ca. 1,20 m unter Gelände die Molasse aus Feinsanden ansteht. Eine Versickerung ist hier aufgrund der sehr geringen Sickerraten von unter 10-8 m/s nicht möglich.

Somit wird im Zuge einer Erschließungsplanung ein reines Retentionsbecken, südlich des Plangebietes geplant. Der Drosselabfluss und Überlauf erfolgt dann in den Rotbach.

Ebenso wird das Benehmen und die Einleiterlaubnis über die Erschließungsplanung beantragt.

BK 1/13
515,24 m

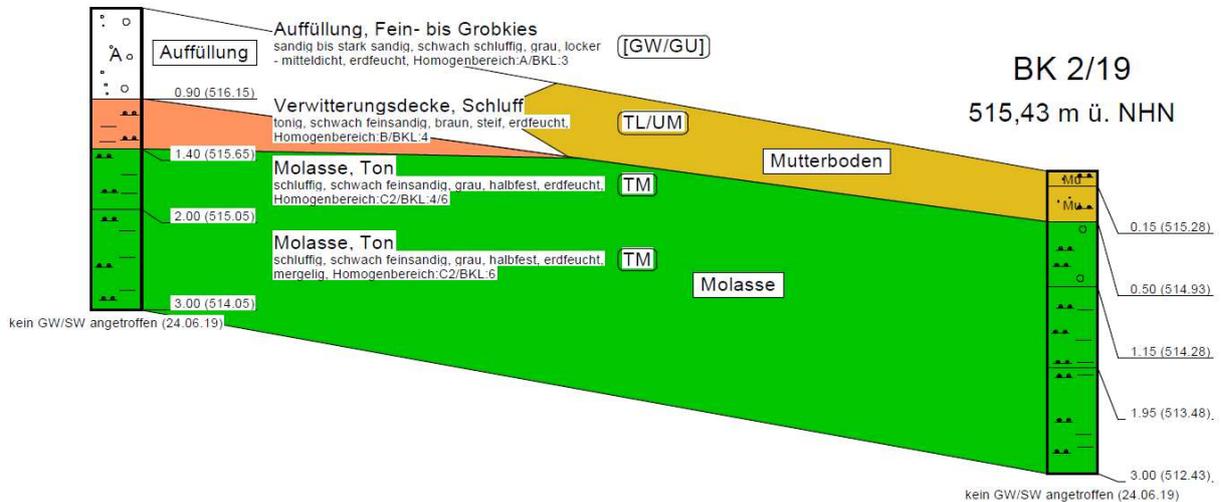
BK 2/13
515,34 m



Auszug aus dem Baugrundgutachten im Bereich Baugebiet

BK 1/19
517,05 m ü. NHN

BK 2/19
515,43 m ü. NHN



Auszug aus dem Baugrundgutachten im Bereich Retentionsbecken

Bei Abflüssen über dem Bemessungsregen wird eine zusätzliche Entlastung in den Rotbach erfolgen.

Im Bebauungsplan werden, um den Oberflächenwasserabfluss möglichst zu minimieren, Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Damit kann der Gesamtanfall von anfallendem Regenwasser minimiert werden.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird über die Siedlungsstraße mit Trink- und Löschwasser versorgt.

Im Zuge der Erschließung ist auch eine Hauptwasserleitung, die derzeit durch das Gebiet verläuft, in die neuen Straßenbereiche umzulegen.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

Sonstige Versorger

Die sonstigen Medienversorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung, zu gegebenem Zeitpunkt, mit über die weitere Erschließungsplanung eingebunden.

1.7 Umweltbericht / ökologischer Ausgleich / Artenschutz

Durch die Entwicklung des Bebauungsplanes nach BauGB §13b, kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Ein „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Sie wurde von Frau Irg, Kleinschaffhausen, mit Datum Juni 2020, erarbeitet.

1.8 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Beim Gebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise. Zulässig sind im Bereich WA1 zwei, im Bereich WA2 drei Vollgeschosse.

Im Bereich WA1 sind außerdem Einzel- und Doppelhäuser (3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 je Doppelhaushälfte) zulässig. Im Bereich WA2 nur Einzelhäuser (mit maximal 6 Wohnungen).

Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Mindestdachneigung mit 20° zulässig.

Für Garagen sind alle Dacharten zugelassen.

Bei den zweigeschossigen Parzellen liegt die maximale Gebäudehöhe bei 8,5, bei der dreigeschossigen bei 10,5 m; ohne Vorgaben für die Traufhöhen.

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßenflächen sind grundsätzlich nur mit einem Mindestabstand mit 50 cm zulässig. Sie dürfen innerhalb der Baugrenzen eine Höhe bis 1,80 m, außerhalb bis 0,80 m maximal betragen.

Mittelbiberach, 30.11.2020

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)